

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Tiziana CARADONIO (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Paolo DI MARZIO (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Domanda non esplicitata nella conclusioni della comparsa di costituzione e della memoria integrativa: cosa accade?

Anche qualora la domanda non sia stata esplicitata nella conclusioni della comparsa di costituzione e della memoria integrativa, deve intendersi proposta in quanto contenuta nel corpo di entrambi gli atti, richiamata in sede di discussione ed oggetto delle difese svolte dalla controparte (domanda, nell'ambito di giudizio di sfratto per finita locazione, proposta dalla conduttrice e diretta al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale).

Tribunale di Milano, provvedimento del 20.9.2017

...omissis...

La società Immobiliare C. s.r.l., proprietaria di un immobile *omissis*, concesso in locazione ad uso ufficio alla società A. s.a.s. con decorrenza 1.2.2004 – 31.1.2010, ha intimato sfratto per finita locazione per la seconda scadenza contrattuale del 31.1.2016.

La società conduttrice ha resistito, negando la validità della disdetta contrattuale – comunicata tramite mail in data 22.1.2016 - e della clausola n. 4 del contratto di locazione, a norma dell'art. 79 L. 392/78, per violazione dell'art. 28 della stessa legge L. 392/78, che sancisce la rinnovazione tacita dei contratti di locazione ad uso non abitativo di sei anni in sei anni e subordina la cessazione del contratto alla disdetta da comunicarsi a mezzo di raccomandata con un preavviso di 12 mesi. In via subordinata ha chiesto la condannarsi la locatrice al pagamento dell'indennità per la perdita

dell'avviamento commerciale in misura corrispondente a 18 mensilità di canone, a norma dell'art. 34 della L. 392/78.

Negata l'ordinanza provvisoria di rilascio e disposto il mutamento del rito, all'udienza del 20.9.2017 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

E' fondata e va accolta la domanda di accertamento dell'intervenuta cessazione del contratto di locazione intercorso tra le parti alla scadenza del 31.1.2016.

L'art. 4 del contratto di locazione prevede il rinnovo contrattuale una sola volta per un periodo di 6 anni.

Con la clausola in parola le parti hanno previsto la cessazione del contratto allo scadere dei 12 anni dalla sua stipulazione senza bisogno di alcuna disdetta da parte della società locatrice.

Sostiene la società conduttrice la nullità della clausola contrattuale, a norma del disposto di cui all'art. 79 L.392/78 - che sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta, tra l'altro, a " limitare la durata legale del contratto " - per violazione dell'art. 28 comma 1. L. cit., che prevede il rinnovo automatico dei contratti di locazione ad uso diverso di sei anni in sei anni salvo disdetta da inviarsi mediante raccomandata con preavviso annuale.

Il disposto contrattuale rispetta la durata minima dei contratti di locazione ad uso non abitativo (art. 27 della L. 392/78 e art. 28 ultimo comma L. cit), avendo le parti previsto la durata di anni 6 (art. 2 del contratto di locazione), rinnovabile di ulteriori anni 6 (art. 4 del contratto di locazione).

Si tratta dunque di valutare se sia valida una clausola negoziale con la quale le parti, al momento della stipulazione del contratto di locazione, dispongono sui modi della cessazione del rapporto con esonero dall'onere della disdetta.

Deve escludersi la nullità della clausola in esame, posto che:

1) le disposizioni in tema di disdetta sono dettate in ragione della sua efficacia notificativa, così da consentire al conduttore di conoscere con certezza e con congruo anticipo la volontà del locatore di fare cessare il contratto di locazione;

2) non vi è ragione per escludere la validità di una disdetta contestuale alla stipulazione del contratto di locazione, prevedendo l'art. 28 L. cit unicamente un termine minimo di preavviso;

3) la clausola in esame non danneggia gli interessi del conduttore, essendo garantita la durata minima legale del contratto di locazione (Cass. 5314/1995: "La clausola con la quale le parti stabiliscono che, alla scadenza (fissata in conformità alla vigente normativa) le stesse non intendono rinnovare il contratto di locazione, quando è formulata in modo da fare conoscere inequivocabilmente all'inquilino che, alla scadenza, il rapporto locativo cesserà anche in mancanza di ulteriore disdetta ai sensi dell'art. 3 L. 27 luglio 1978 n. 39, è valida e produce l'effetto voluto dalle parti.").

In conclusione, pur in assenza di valida disdetta contrattuale, il contratto di locazione è cessato alla scadenza del 31.1.2016, in forza della clausola 4 del contratto.

Non vi è luogo alla condanna al rilascio, essendo stato l'immobile già riconsegnato alla società locatrice

Va respinta la domanda della società conduttrice diretta al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

La domanda, pur non esplicitata nella conclusioni della comparsa di costituzione e della memoria integrativa, deve intendersi proposta in quanto contenuta nel corpo di entrambi gli atti, richiamata in sede di discussione ed oggetto delle difese svolte dalla controparte.

Il contratto di locazione prevede espressamente la destinazione dell'immobile locato ad " attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori " aggiungendo che " la dichiarazioni qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 L. 392/78".

L'oggetto sociale della società conduttrice, quale si evince dalla visura camerale in atti, consiste nell'elaborazioni di dati e nella fornitura di servizi di organizzazione e consulenza aziendale, attività che di per sè non comporta una frequentazione diretta dei destinatari finali dei servizi presso l'immobile locato, così da costituire un centro di attrazione della clientela, trattandosi piuttosto di attività assimilabile a quella professionale, per la quale è esclusa, a norma dell'art. 35 cit, il diritto all'indennità di avviamento.

La società conduttrice, che a fronte del disposto contrattuale che escludeva il diritto all'indennità di avviamento, avrebbe dovuto dimostrare di utilizzare l'immobile locato per lo svolgimento di attività commerciale comportante contatti diretti con il pubblico di consumatori ed utenti, non ha offerto a prova richiesta.

La locatrice, precisando le conclusioni in sede di discussione, ha chiesto la condanna della società conduttrice al pagamento dell'indennità di occupazione, da determinarsi in misura corrispondente al canone previsto nella scrittura del 30.6.2014 (con rinuncia a chiedere la maggiore somma corrispondente alla differenza tra il canone contrattuale – 31.208,00 - e quello minore di € 25.278,00 previsto nella scrittura del 30.6.2014) con decorrenza dal 1.12.2016 fino al 2.2.2017, avendo la società conduttrice corrisposto l'indennità di occupazione fino al 30.11.2016, operando la compensazione con il deposito cauzionale a mani della locatrice.

La conduttrice si è opposta assumendo di avere riconsegnato l'immobile in data 30.11.2016, come da comunicazione del 1.12.2016.

L'assunto non è provato. Dalla stessa comunicazione della società conduttrice si evince che alla data del 1.12.2016 l'immobile locato non era stato ancora riconsegnato alla proprietà, tanto che veniva richiesta la fissazione di un incontro a tale fine (cfr mail del 1.12.2016).

Le successive comunicazioni provenienti dalla locatrice e non oggetto di contestazione da parte della conduttrice, dimostrano che l'immobile era ancora nella disponibilità di quest'ultima (cfr comunicazioni del 17.1.2017 e del 2.2.2017) e che il portiere, su richiesta della conduttrice, aveva tenuto la chiave ricevuta in consegna a disposizione della stessa, per consentire l'accesso ai locali dai quali la conduttrice aveva ritirato beni di sua proprietà (comunicazione del 7.2.2017).

Pertanto l'indennità di occupazione è dovuta fino al 2.2.2017 e la conduttrice per gli ulteriori due mesi di occupazione (dicembre 2016 e gennaio 2017) va condannata, a norma dell'art. 1591 c.c., al pagamento di una somma corrispondente al canone di locazione convenuto nella scrittura del 30.6.2014, pari alla 4.213,00 oltre Iva ed interessi dalla mora al saldo.

Le spese di lite vanno poste a carico della società resistente in applicazione del principio della soccombenza.

pqm

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede: respinta ogni altra domanda, dichiara cessato alla scadenza del 31.1.2016 il contratto di locazione intercorso tra le parti; condanna la conduttrice a pagare alla locatrice la somma di € 4.213,00 oltre Iva e interessi dalla mora al saldo; condanna la resistente a rifondere alla ricorrente le spese del giudizio che liquida in € 175,50 per spese ed € 2.500,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.